

Vuokratuotto kattoon - vuokranantajan opas

Asunnonvuokraus on parhaimmillaan matalariskinen ja vakaatuottoinen sijoitus. Kustannusten minimoimiseksi kannattaa pyrkiä löytämään mahdollisimman pitkäaikaisia vuokralaisia. Kestävän vuokrasuhteen kulmakivet ovat vuokraajan ja vuokranantajan välinen luottamus, oikein laadittu vuokrasopimus sekä selkeät yhteiset pelisäännöt.

Vuokranantajan velvollisuudet ja oikeudet

Vuokranantajalla on monia oikeuksia sekä velvollisuuksia, jotka perustuvat sekä lakeihin että hyvään vuokratapaan. Tästä oppaasta löydät helposti tiedot omistamasi asunnon turvalliseen ulosvuokraukseen, kuten ohjeet vuokrasopimuksen laatimiseen sekä neuvoja vuokrattavan asunnon remonteista, avainten hallinnasta ja verotuksesta. Saat myös konkreettisia vinkkejä kannattavan ja luotettavan vuokrasuhteen luomiseen. Opas auttaa sinua niin aloittaessasi vuokrasuhdetta kuin ongelmatilanteissakin.

Opas pohjautuu Suomen Vuokranantajien, Vuokralaiset ry:n, Kiinteistöliiton ja Raklin laatimaan [Hyvä vuokratapa -julkaisuun](#).

Vuokrasuhteen alkaessa

Miten vuokraaminen tapahtuu

1. Luo [vuokrailmoitus](#) tai etsi [vuokralainen](#) Oikotieltä
2. Järjestä asuntonäyttö
3. Tarkista potentiaalisen vuokralaisen luottotiedot
4. Valitse vuokralainen
5. Allekirjoittakaa vuokrasopimus
6. Ota vastaan vuokravakuus
7. Luovuta avaimet ja suorita kuntotarkastus kirjallisesti
8. Vuokralainen muuttaa asuntoon

Vuokrasopimus ja sen laatiminen

Hyvään vuokratapaan kuuluu tietysti kirjallinen vuokrasopimus. Vuokrasopimuksen mallin voit ladata ja tulostaa [sivuiltamme](#) tai [Suomen Vuokranantajien sivuilta](#).

Sopimuksen tulee olla selkeä ja yksiselitteinen. Lisäksi vuokrasopimuksessa tulee luetella kaikki ne liitteet, joiden halutaan tulevan osaksi sopimusta. Jos vuokrasopimukseen sisältyy liitteitä, ne eivät saa olla ristiriidassa [vuokrasopimuksen tai asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain](#) (481/1995) kanssa.

On molempien sopimusosapuolten etu, että vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä ja sen päättyessä tehdään huoneiston sekä sen hallintaan liittyvien muiden tilojen (esim. kellari- tai vinttikomero) kuntotarkastus, jonka mahdolliset havainnot kirjataan.

Usein asunnossa edellisen vuokrasuhteen päättyessä tehty kuntotarkastus toimii myös alkavassa vuokrasuhteessa kuntotarkastuksen lähtökohtana.

Jos sopimusta halutaan myöhemmin muuttaa, on muutokset kirjattava sopimukseen selkeästi ja molempien osapuolien on hyväksyttävä muutokset.

Vakuus

Vuokralaisen toimittama vakuus turvaa niin vuokranmaksua, huoneiston huolellista hoitamista kuin muitakin vuokrasuhteeseen liittyviä velvollisuuksia. Selkeyden vuoksi vuokrasopimukseen on hyvä kirjata, että vakuus annetaan kaikkien sopimuksesta johtuvien velvoitteiden täyttämisen turvaamiseksi.

Vakuussumman voit vuokranantajana itse päättää, mutta yleinen käytäntö on, että vakuus vastaa 1–3 kuukauden vuokraa vastaavaa summaa.

Vakuus pyydetään ennen huoneiston hallinnan ja avainten luovutusta. Vuokranantajan on säilytettävä vakuutta huolellisesti ja sen on oltava erotettavissa vakuudenhaltijan muusta omaisuudesta koko vuokrasuhteen ajan. Rahavakuudelle kertyvästä korosta tulee sopia vuokrasuhteen alussa.

Vuokravakuustilin avaaminen onnistuu yleensä vaivatta pankissa kuin pankissa.

Vakuutukset

Kotivakuutus on sekä vuokranantajan että vuokralaisenkin etu, joten sitä kannattaa aina vaatia vuokralaiselta.

Vuokralaisen ottama kotivakuutus, jossa on osana oikeusturva- ja vastuuvakuutus, on osa hänen asumiskustannuksiaan. Pieni lisä peruskustannuksiin parantaa huomattavasti

asumisen turvallisuutta ja korvaa yleensä esimerkiksi vahinkotilanteessa irtaimistovahingot sekä asukkaan sijaisasunnon kustannukset.

Vuokranantajana kannattaa myös harkita omaa sijoitusasunnon vakuutusta, joka voi kattaa esimerkiksi vuokratulon keskeytyksen.

Kiinteistövakuutukset eivät sen sijaan korvaa vuokralaisen irtainta omaisuutta, eivätkä asukkaan sijaisasumisen kustannuksia.

Avainten luovutus

Hyvä vuokranantaja huolehtii vuokrahuoneiston turvallisuudesta avainten ja lukitusten osalta.

Luovuta avaimet vuokralaiselle vasta kuittausta vastaan ja huomioi asukkaiden määrä. Hyvänä määränä voidaan pitää vähintään kolmea avainta/huoneisto tai yhtä avainta/asukas ja yhtä vara-avainta. Vuokranantajana sinun tulee omalla kustannuksellasi teettää vuokralaisen pyynnöstä hänen tarvitsemansa lisäavaimet.

Vuokrasuhteen aikana

Vuokrankorotukset

Vuokra määräytyy sen mukaan, mitä olet vuokralaisen välillä sopinut vuokrasopimuksessa.

Uusissa vuokrasuhteissa vuokrataso on yleensä helppo asettaa markkinahintaiseksi, kun taas vanhoissa vuokrasuhteissa saattaa olla, että vuokrat ovat jääneet jälkeen asuntojen käyvästä vuokra-arvosta, mikäli vuokraa ei ole säännöllisesti tarkistettu.

Lain mukaan vuokraa voidaan korottaa sopimuksen perusteella vain, jos korotuksia koskeva ehto on kirjattu vuokrasopimukseen. Tämä edellyttää, että korottamisen peruste ja korottamisen voimaantulopäivä on kirjattu sopimukseen.

Myös kiinteät prosentti- tai euromäärät sekä indeksiehdot voivat olla korotusperusteina.

Vuokrankorotusten suhteen kannattaa kuitenkin käyttää malttia. Esimerkiksi pitkäaikaisen vuokralaisen menettäminen ja asunnon jääminen ilman vuokralaista voi helposti syödä vuokrankorotuksen tuoton pidemmäksi aikaa.

Avainten hallinta

Vuokrasuhteen aikana vuokralaisen tulee säilyttää avaimia huolellisesti, esimerkiksi antamalla avaimia käyttöön ulkopuolisille henkilöille vain harkiten. Avaimissa tai

avainnippuissa ei saa olla huoneiston tunnistetietoja.

Vuokratulojen verotus

Vuokratulo on yksityiselle vuokranantajalle pääomatuloa, josta maksetaan pääomatuloveroa. Vuokranantajalla on oikeus vähentää pääomatuloista niiden hankkimisesta tai säilyttämisestä johtuneet menot (TVL 54 §). Näitä ovat mm.

- Vuokratusta huoneistosta maksetut hoitovastikkeet
- Vuokranantajan maksamat vesi-, sähkö- ym. maksut
- Vuokralaisen hankkimisesta aiheutuneet menot (esim. vuokrausilmoitukset)
- Tulonhankkimisvelkojen korot ja lainanhoitokulut
- Vuokrahuoneiston remonttikulut tietyin edellytyksin ja rajoituksin
- Vuokran perintäkulut ja vuokralaisen irtisanomiskulut
- Riitojen hoitamisesta aiheutuneet kustannukset (esim. asianajokulut)
- Vuokranantajyhdistyksen jäsenmaksut

Kulu- ja tulotositteet on säilytettävä viisi vuotta verotuksen päättymistä seuraavan vuoden alusta.

Mitä on vuokralaisen häiritsevä elämä ja miten siihen voi puuttua?

Asumiseen kuuluu jonkinasteisten äänten sietäminen ja huoneistossa on voitava viettää normaalia elämää. Esimerkiksi lasten leikeistä kuuluvia ääniä pidetään järjestyssääntöjen sallimina aikoina normaaleina. Yöaikaan tulee välttää kovien äänten aiheuttamista.

Sinällään sallittu ja hyväksyttäväkin toiminta voi kuitenkin muuttua häiritseväksi elämäksi, jos toiminta aiheuttaa naapureille kohtuutonta haittaa. Häiritsevää elämää voi olla esimerkiksi useita tunteja päivässä jatkuva pianonsoitto, koirien jatkuva haukkuminen tai kovaääninen musiikin kuunteleminen.

Lain mukaan vuokranantajana voit irtisanoa ja jopa purkaa vuokrasopimuksen varoituksen antamisen jälkeen, jos vuokralaisen huoneistossa vietetään häiritsevää elämää. Käytännössä tällä tarkoitetaan sitä, että huoneistosta kantautuu säännöllisesti toistuvaa ja jatkuvasti muiden asumista häiritsevää ääntä tai muuta aistein havaittavaa haittaa.

Lain mukaan myös se, että vuokralainen rikkoo terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi tarpeellisia määräyksiä, voi oikeuttaa purkamaan vuokrasopimuksen. Tällaisia ovat muun muassa terveys- ja pelastusviranomaisten ohjeet sekä kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiön järjestyssäännöt. Järjestyssäännöillä ei kuitenkaan saa tarpeettomasti rajoittaa normaalia asumista.

Vuokratassa asunnossa käynti

Asunto on vuokralaisen koti, joten sekä laki että yleiset kohteliaisuussäännöt sanovat, että huoneistossa käynneistä tulee aina sopia vuokralaisen kanssa. Sopimusesityksenä voidaan minimissään pitää käynti-ilmoitusta, jossa pyydetään ottamaan yhteyttä, mikäli esitetty aika ei sovi vuokralaiselle. Tällaisessa käynti-ilmoituksessa on aina oltava käynnin tekijän yhteystiedot, tieto käynnin perusteesta sekä arvio käynnin kestosta. Ilmoitus remontista ei korvaa ilmoitusta huoneistoon pääsystä.

Käyntiajankohta kannattaa rajata käynti-ilmoituksessa mahdollisimman täsmälliseksi, jotta vuokralaiselle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa esimerkiksi työn ja lemmikkien hoidon järjestämisestä. Sovittuna käyntiajankohtana vuokralaisten on jätettävä turvalukko avoimeksi, jotta asuntoon pääsee yleisavaimella. Vuokralaisen tulee myös huolehtia kävijän turvallisesta pääsystä asuntoon sovittuna aikana.

Hyvän vuokratavan mukaan vuokranantaja ohjeistaa kiinteistöhuoltohenkilöstöä ja muitia ulkopuolisia siitä, että käynnin kohde on vuokralaisen koti, ja että aikataulujen noudattaminen kuuluu asiaan. Asuntoon on aina jätettävä ilmoitus suoritetusta käynnistä.

Lain mukaan vuokranantajalla on oikeus päästä vuokrahuoneistoon valvoakseen tilan kuntoa vuokralaisen kanssa sovittuna ajankohtana. Myös kohteen esittelemine uudelle vuokralaisehdokkaalle tulee järjestää molempien osapuolten kannalta sopivana ajankohtana silloin, kun asuntoa vuokrataan edelleen tai myydään. Vuokralainen ei saa aiheuttomasti estää tai vaikeuttaa huoneistoon pääsyä.

Vuokra-asunnon hoito

Vuokratun tilan kunto kannattaa tarkistaa ennen sen luovutusta vuokralaiselle ja kun vuokralainen luovuttaa asunnon takaisin hallintaasi.

Lain mukaan vuokralaisen on hoidettava vuokrattua tilaa sekä tilassa olevia laitteita ja kalusteita huolellisesti. Mikäli vuokralainen havaitsee asunnossa sellaisen vian, joka voi aiheuttaa vahingon, on hänen ryhdyttävä tarpeellisiin toimenpiteisiin vahingon estämiseksi. Tämä voi tarkoittaa suojaustoimia tai ilmoitusta viranomaiselle, yhtiön edustajalle tai vuokranantajalle.

Vuokralaisen on ilmoitettava mahdollisuuksien mukaan kirjallisesti vuokranantajalle huoneistossa ilmenevistä vioista tai muista puutteista. Mikäli vika tai puute uhkaa huoneiston kuntoa tai rakenteita, ilmoitus on lain mukaan tehtävä heti. Vuokranantajan tulisi aina mahdollisuuksien mukaan vahvistaa vastaanottaneensa ilmoituksen esimerkiksi sähköpostiviestillä.

Lain mukaan, jos puutteen poistaminen on vuokranantajan vastuulla, tulee tämän käynnistää korjaaminen kohtuullisessa ajassa. Mikäli puutteellisuudella on kuitenkin

olennainen merkitys huoneiston käytölle, korjaus tulee käynnistää viivytyksettä. Korjaus tulee suorittaa vuokralaiselle mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavasti.

Jos asunnossa on jokin tarkempaa hoitoa tai huoltoa vaativa laite tai kaluste, tulee vuokralaiselle antaa hoidosta ja huollosta tarpeelliset kirjalliset ohjeet.

1. Vuokranantajan ja asunto-osakeyhtiön tekemät remontit

Remontit parantavat asumisen laatua ja turvallisuutta, joten ne yleensä auttavat sitouttamaan vuokralaisia. Lain mukaan vuokranantajalla on oikeus suorittaa vuokratassa huoneistossa korjaus- ja muutostöitä, mutta suunnitelluista remonteista on ilmoitettava vuokralaiselle kirjallisesti lainmukaisia tai sovittuja aikoja noudattaen.

Kiireelliset korjaus- ja muutostyöt voidaan lain mukaan suorittaa heti. Sellaiset korjaukset, joista ei aiheudu olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämiselle, voidaan suorittaa 14 päivän ilmoitusajan jälkeen. Laajemmista huoneistoa koskevista korjauksista ja parannuksista on ilmoitettava vuokralaiselle lain mukaan vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista.

Asunto-osakeyhtiöllä on omia vuokralaisiaan kohtaan samat ilmoitusvelvollisuudet kuin yksittäisellä vuokranantajallakin. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaiset ilmoitusajat eivät sido asunto-osakeyhtiötä silloin, kun osakas toimii vuokranantajana. Asunto-osakeyhtiön tekemistä remonteista vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle välittömästi niistä tiedon saatuaan.

Ilmoituksessa tulee mainita ainakin yhteyshenkilö, remontin laajuus, aloitusajankohta ja arvioitu kesto.

Puutteellisessa kunnossa olevasta tai vain osittain käytössä olevasta huoneistosta on lainkin mukaan tarjottava vuokralaiselle kohtuullinen vuokranalennus remontin ajalta, paitsi jos vuokralainen on itse aiheuttanut vahingon asunnolle. Annettavan alennuksen määrään vaikuttaa erityisesti haitan määrä, mutta oikeus vuokranalennukseen on olemassa riippumatta siitä, onko remontin suorittanut vuokranantaja vai asunto-osakeyhtiö.

Mikäli huoneisto on remontin aikana asumiskelvoton ja vuokralainen joutuu muuttamaan remontin ajaksi pois huoneistosta, vuokralainen ei ole velvollinen maksamaan vuokraa tuolta ajalta.

Vuokranantajana sinulla ei ole velvollisuutta järjestää vuokralaiselle sijaisasuntoa remontin ajaksi. Hyvän vuokratavan mukaista kuitenkin on, että vuokranantaja tarjoaa vuokralaiselle mahdollisuuksien mukaan toista asuntoa. Tällöin vuokralainen saa itse valita ottaako hän käyttöönsä vuokranantajan osoittaman toisen asunnon, josta hän luonnollisesti maksaa sijaisasunnosta erikseen sovittavaa vuokraa.

Remonttia tehtäessä on huolehdittava, että siitä koituu vuokralaiselle mahdollisimman vähän haittaa. Kannattaa pyrkiä jo remontista ilmoittaessa ohjeistaa vuokralaista

huoneistoon mahdollisesti jäävien tavaroiden suojauksesta sekä siitä, miten remontin jälkeinen siivous on järjestetty ja muista käytännön toimenpiteistä.

Joustavuuden ja ennakoitavuuden vuoksi kannattaa mahdollisuuksien mukaan jo remontti-ilmoituksessa antaa esitys sekä remontin aikaisesta vuokranalennuksesta että arvio tavoitellusta vuokranmäärästä remontin jälkeen.

Mikäli vuokralainen kokee esityksen joiltain osin kohtuuttomaksi, tulee hänen ottaa vuokranantajaan yhteyttä neuvottelujen jatkamiseksi. Mikäli remonttiolosuhteet muuttuvat arviosta, on esitystä tarpeen täsmentää. Alennuksen lopullinen määrä ja remontin aiheuttama todellinen haitta ovat yleensä lopullisesti selvillä vasta remontin jälkeen. Vuokralaisella voi lisäksi olla oikeus saada vahingonkorvausta remontin teettäjän tai tekijän huolimattomuudellaan aiheuttamista vahingoista.

2. Vuokralaisen tekemät remontit

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutos- tai korjaustöitä vuokratussa tilassa ilman vuokranantajan lupaa. Luvanvaraisina töinä pidetään muun muassa maalausta, tapetointia ja kiinteiden kalusteiden vaihtamista. Vaikka annat vuokralaiselle luvan tehdä huoneistossa muutos- tai korjaustöitä, on tätä ennen sovittava kirjallisesti työn ja materiaalien korvaamisesta.

Vuokralaisen velvollisuuksiin kuuluu sovittuna ajankohtana antaa vuokranantajalle mahdollisuus tarkastaa tehdyt muutos- tai korjaustyöt. Samoin on sovittava korvaamisen ajankohdasta (esimerkiksi seuraavan vuokran yhteydessä) sekä erityisen tarkasti siitä, miten muutos- tai korjaustyö tullaan suorittamaan (aikataulu, materiaalit, tekijät, valvojat, laatutaso).

Mikäli vuokralainen on luvallasi suorittanut huoneiston arvoa kohottavia muutos- tai korjaustöitä, on sinun korvattava ne siten kuin vuokralaisen kanssa on sovittu. Jos korvaamisesta ei ole ennalta sovittu mitään, on vuokralaisella oikeus kohtuulliseen korvaukseen huoneiston arvoa olennaisesti kohottavista muutos- ja korjaustöistä.

Vuokrasuhteen päättyessä

Muista vuokrasopimuksen päättyessä

1. Ilmoitus sopimuksen päättymisestä (irtisanomis- tai purkamisilmoitus)
2. Lopputarkastuksen ajankohdasta sopiminen
3. Loppusiivous, poismuutto ja avainten palautus
4. Kirjallinen kuntotarkastus
5. Vakuuden palautus, jollei perusteita vakuuden pidättämiselle ole

Vuokrasuhteen irtisanominen ja irtisanomisajat

Ylivoimaisesti yleisin päättymistapa toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasopimuksissa on sopimuksen irtisanominen. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen ovat lakisääteiset irtisanomisajat alle vuoden kestäneessä vuokrasuhteissa kolme kuukautta ja vähintään vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa kuusi kuukautta. Vuokralaisen irtisanomisaika on vuokrasuhteen kestosta riippumatta yksi kuukausi.

Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä lukien, jonka aikana irtisanomisilmoitus on vastaanotettu. Osapuolet voivat kuitenkin sopia jo vuokrasopimuksessa, mistä ajankohdasta lukien irtisanomisaika lasketaan.

Irtisanomisilmoitus on lain mukaan aina tehtävä kirjallisesti ja todisteellisesti esimerkiksi kuitausta vastaan.

Muuttopäivä

Lain mukaan muuttopäivä on vuokrasopimuksen päättymispäivän jälkeinen arkipäivä. Jos siis sopimuksen päättymispäivä on perjantai, on muuttopäivä maanantai. Mikäli maanantai on pyhäpäivä, muuttopäivä on tiistai. Muuttopäivänä vuokralaisen on jätettävä puolet huoneistosta vuokranantajan käytettäväksi. Muuttopäivää seuraavana päivänä vuokralaisen on jätettävä huoneisto tyhjänä ja siivottuna kokonaan vuokranantajan hallintaan. Myös muut vuokrasuhteen perusteella käytössä olevat tilat on tyhjennettävä.

Vakuuden palauttaminen

Vakuudesta voidaan pidättää vain ne kohtuulliset kulut, jotka vuokralaisen laiminlyöntien johdosta vuokranantajalle ovat tosiasiallisesti aiheutuneet. Vuokralainen ei kuitenkaan ole vastuussa esimerkiksi pienehköistä naarmuista, kolhuista tai muista vastaavista tavanomaisesta kulumisesta aiheutuvista korjauskustannuksista. Vuokralaisella ei ole oikeutta vakuuteen vedoten jättää viimeisiä vuokria maksamatta.

Mikäli perusteita vakuuden käyttämiseen ei ole, on vakuus palautettava täysimääräisenä viivytyksettä, kunhan vuokrasuhde on päättynyt, huoneisto ja siihen liittyvät tilat siivottu, huoneiston avaimet luovutettu ja huoneistossa tehty kunnontarkastus.

Jos sinulla on perusteita pidättää osa vakuudesta, on erotus kuitenkin palautettava vuokralaiselle viivytyksettä. Vakuuden pidättämisestä ja sen syistä on ilmoitettava vuokralaiselle kirjallisesti tai sähköpostitse vuokralaisen ilmoittamaan osoitteeseen. Lähetä vuokralaiselle myös kirjallinen erittely syntyneistä kustannuksista.

Avainten palauttaminen

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee palauttaa vastaanottamansa määrä avaimia ja luonnollisesti myös teetättämänsä lisäavaimet.